



## 83043 Bad Aibling

Flexibler DG-Wohnraum: Große Einheit, leicht in 2 Wohnungen teilbar! Bad Aibling - Willing



**929.000 €**

Kaufpreis

**176 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**GFH Immobilien GmbH**

Stefan Grandauer

Tel.: +49(8031) 15011

info@immobilien-gfh.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	4

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	26.09.2019
gültig bis	25.09.2025
Baujahr (Haus)	2010
Primär-Energieträger	Wärmepumpe
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	31

### Preise & Kosten

Kaufpreis	929.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	2,5% €
Aussen-Courtage	2,5%

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Zustand

Baujahr	2010
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* 2 DG-Wohnungen
- \* Hochwertige Ausstattungen
- \* Master-Bedroom mit En-Suite-Bad
- \* Großer Wohn-/Essbereich plus separate Küche
- \* Separates Gäste-/Arbeitszimmer mit eigenem Duschbad
- \* Esszimmer in der großen Diele
- \* 1 Zimmer als Relaxbereich mit Raffstores
- \* 4 Balkone
- \* incl. 2x TG-Plätze
- \* incl. 1 Außenstellplatz im Freien vor dem Haus
- \* Option: zusätzlich 2x TG-Plätze mit Boxen sind optional zu kaufen (je 25.000 €)
- \* 3 Besucherparkplätze
- \* Massivholzfenster
- \* Rollläden
- \* 2x Keller gemauert mit Stromanschluss
- \* Wohnraumbelüftung / Abluft
- \* Fußbodenheizung
- \* 2 Schwedenöfen
- \* Direkter Zugang vom Lift (UG-DG)
- \* Hochwertige Lampen
- \* Hochwertige Raffstores - für Beschattung
- \* Hochwertige Einbauschränke
- \* Hochwertige Gardinen, Raffstores - Maßanfertigung
- \* Bödenbeläge: hochwertiges echtes Teakholz (Diele, Essecke, Wohnzimmer, Bäder, Küche, Büro, Ruhebereich) und ein Schlafzimmer mit Fliesen
- \* Sichertolddachstuhl
- \* Dämmung
- \* Ankleidezimmer / Glas / Designerstück
- \* Schiebetüren - platzsparend
- \* Hohe Räume - exklusives Wohnen

### Facts der Bäder:

- \* Hersteller Whirlpool in beiden Wohnungshälften ist die Firma Hoesch. Die große Wanne in der rechten Wohnung zur Straße hat nur Düsen, keine Beleuchtung. Die Wanne in der linken Wohnung hat auch eine Mehrfarbenbeleuchtung.



- \* Designer Doppelwaschtisch / Glaswaschtisch 1315 mm beleuchtet (Dirano setto "MEO")
- \* Ialiansche Fliesen / Fliesengröße: 120 x 60 cm
- \* 2 Bäder mit jeweils ca. 6 m<sup>2</sup>
- \* 1 Bad mit ca. 2 m<sup>2</sup>
- \* Gäste-WC mit ca. 1 m<sup>2</sup>
- \* Bodentiefe Dusche
- \* Badewanne / Whirlpool

Facts Garage/Außenstellplatz:

- \* Doppel-Tiefgaragenstellplätze: 5 m Breit, 5,40 m Lang
- \* 1 Außenstellplatz vor dem Haus
- \* Option: zusätzlich 2x TG-Plätze mit Boxen sind optional zu kaufen (je 25.000 €)
- \* Maße Box mit 2 Stellplätzen: 5,90 m breit, 4,90 m lang (gemessen bei geschlossener Garagentür)



## Beschreibung

Willkommen in der Dachterrassen-Residenz mit Penthouse-Charakter in Bad Aibling - Willing.

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung (Baujahr 2010) besticht durch ein modernes Raumkonzept & eine Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup>. Ursprünglich handelte es sich hierbei um zwei separate, eigenständige Wohneinheiten. Diese beiden Einheiten wurden fachgerecht miteinander verbunden. Das Ergebnis ist eine einzige, lichtdurchflutete & sehr großzügige Wohnoase. Das Besondere an diesem Objekt ist seine enorme Flexibilität: Da die ursprüngliche Grundrissstruktur & die technischen Anschlüsse im Kern erhalten blieben, lässt sich die Immobilie mit überschaubarem baulichen Aufwand wieder in zwei autarke Wohnungen zurückbauen.

Durch diese Wandlungsfähigkeit eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- \* Gemeinsam großzügig wohnen: Weitläufiges Zuhause für die Familie
- \* Mehrgenerationenwohnen: Getrennte Bereiche für Jugendliche oder ältere Familienmitglieder unter einem Dach
- \* Altersvorsorge durch Teilvermietung: Bauen Sie die Wohnungen später zurück, um eine Einheit selbst zu bewohnen & die zweite als Kapitalanlage zu vermieten.

Ein Treppenaufgang mit Galerie-Charakter ("Luftraum") empfängt Sie & Ihre Gäste. Schon beim Betreten der weitläufigen Diele / Essen (ca. 21 m<sup>2</sup>) wird das großzügige Ambiente spürbar. Das Herzstück der Wohnung ist das offen gestaltete riesige Wohnzimmer (ca. 31 m<sup>2</sup>) & die moderne Küche ist ca. 12 m<sup>2</sup> groß. Große Glasfronten sorgen für ein lichtverwöhntes Ambiente zu jeder Tageszeit.

Ein Schlafzimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>) verfügt über ein direkt angeschlossenes En-Suite-Bad (ca. 6 m<sup>2</sup>). Ein weiteres Schlafzimmer (ca. 25 m<sup>2</sup>) hat ein Ankleidezimmer. Dieses Ankleidezimmer ist im modernen Glasdesign.

Im Flur sind Glaseinsätze (Sonderanfertigung) in den Wänden & zusätzlich gibt es großflächige Verglasungen, damit noch mehr Tageslicht ins innere der Wohnung gelangt.

Facts der modernen Wohnküche (Hell, minimalistisch, puristisch & funktional):

- \* Kochinsel, Ofen, Kochfeld, Teppanyaki ist von der Firma Gaggenau
- \* Küchenmöbel sind vom Werkhaus Raubling
- \* Grifflose (Push-to-Open-System), weiße Lack-Fronten mit einer dunklen Arbeitsplatte aus Granit nero assoluto poliert
- \* Kochinsel mit Spülbecken, integrierten Steckdosen & hochwertigen Elektrogeräten
- \* Großer Side-by-Side-Kühlschrank/Gefrierkombination aus Edelstahl mit Ice-Crusher (Firma Bosch von ca. 2021/2022))
- \* Hochgebauter Backofen/Kaffeefullautomat
- \* Professionelle Espresso-Station
- \* Dachschrägen werden optimal ausgenutzt
- \* Oberschränke werden teils durch Glasfronten aufgelockert
- \* Deckenhohe Schränke nutzen die volle Raumhöhe neben der Schräge
- \* Große Dachfenster - hell & offen gestaltet -
- \* Bodenbelag: Echtes Teakholz (feuchtigkeitsresistent, robust, sehr hartes Edelholz)

Insgesamt vier Balkone umgeben die Wohnung, sodass Sie von fast jedem Raum den Austritt ins Freie & den Blick in die Ferne / Berge genießen können. Man hat quasi eine 360-Grad-Lichtdurchflutung.

Ein separates Gästezimmer (oder Büro) mit eigenem Duschbad bietet idealen Platz für Besuch oder das Home-Office.

Der Grundriss ist extrem clever gelöst & die Wohnung wirkt dadurch viel größer & luftiger: 4 Zimmer (Wohnen, Schlafen, Kind 1, Büro) zzgl. 2 Räume (Kind 2, Gast) mit jeweils nur 0,5



angerechnet.

- \* Kochen ca. 12 m<sup>2</sup>
- \* Essen/Diele ca. 21 m<sup>2</sup>
- \* Wohnen ca. 31 m<sup>2</sup>
- \* Schlafen ca. 25 m<sup>2</sup> + Ankleide ca. 6 m<sup>2</sup>
- \* Kind 1 ca. 10 m<sup>2</sup>
- \* Büro ca. 11 m<sup>2</sup>
- \* Kind 2 ca. 9 m<sup>2</sup>
- \* Gast ca. 8 m<sup>2</sup>

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Leben – sie ist ein Statement für Individualität & gehobenen Lebensstil.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot näher zu bringen!

## Lage

Bad Aibling ist ein bekannter Kurort und punktet auch durch seine strategische Lage im Inntal. Bad Aibling hat ca. 18.500 Einwohner. Die Wohnung befindet sich süd-westlichen Ortsteil Willing. Die Stadt liegt malerisch im oberbayerischen Alpenvorland, etwa 10 km westlich von Rosenheim und ca. 50 km südöstlich von München. Über die A8 sind München, Rosenheim und Salzburg schnell erreichbar.

Der Bahnhof Bad Aibling mit der Anbindung Mangfalltalbahn (Strecke Holzkirchen–Rosenheim) ist in ca. 4 Minuten mit dem Auto und ca. 8-10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Über die Mangfalltalbahn ist man in ca. 9-12 Minuten in Rosenheim. Den Münchner Ostbahnhof erreicht man in ca. 40 Minuten (je nach Verbindung). Alternativ mit dem Regional-Express (RE) oder EuroCity (EC) vom Bahnhof Rosenheim in Richtung München. Bad Aibling ist seit Kurzem voll in den MVV integriert. Innerorts ist die Stadt fahrradfreundlich und durch Moorexpress-Busse erschlossen.

Über die Staatsstraße ST2078 besteht eine hervorragende Anbindung Richtung Rosenheim und München. Die Autobahn A8 - ist über die Anschlussstelle Bad Aibling (ca. 4,8 km entfernt - ist in ca. 6-8 Fahrminuten erreichbar) oder über die Anschlussstelle Weyarn (ca. 13 km entfernt - ca. 15-17 Fahrminuten) erreichbar. Von Bad Aibling bis zum Zentrum München über die A8 sind es ca. 61 Kilometer.

Die Wohngegend profitiert von der Nähe zum weitläufigen Kurpark, der als "grüne Lunge" der Stadt gilt. Die Umgebung bietet direkten Zugang zu Spazierwegen entlang der Mangfall. Das nahegelegene Voralpenland lädt zu Wanderungen und Bergtouren ein.

Die Therme Bad Aibling ist nur 5 Autominuten entfernt und ist ein modernes Erholungs- und Wellnessbad in Oberbayern. Sie zeichnet sich durch ihre außergewöhnliche Architektur mit markanten Kuppeln aus. Die Becken nutzen das regionale Thermalwasser. Die Therme bietet verschiedene Wohlfühlöasen zum Entspannen, darunter Sprudelbecken, Solebereiche und ein Gradierwerk. Ein weitläufiger Saunabereich umfasst verschiedene Heiß-Kalt-Zonen, Dampfbäder sowie eine Moorkuppelsauna.

Es gibt Grundschulen in Bad Aibling und die Grundschulen in den Ortsteilen Willing und Mietraching. Darüberhinaus gibt es eine Mittelschule, Realschule, Wirtschaftsschule, Gymnasium, Förderschulen, Waldorfschule, Staatliche Berufsschule für Metall- und Bautechnik, Privatschulen & Campus. Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten sind fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Lage besonders für junge Familien attraktiv macht.

Supermärkte, Bäckereien und Drogeriemärkte befinden sich in einem Radius von ca. 1–2 Kilometern. Die historische Innenstadt von Bad Aibling mit ihren Cafés, Boutiquen, Apotheken ist bequem



erreichbar.

Bad Aibling – Zwischen Bergen und Chiemsee

Die Alpen liegen vor der Haustür. Der Wendelstein ist nur 20 km entfernt und in 25 Autominuten erreichbar. Ideal zum Wandern, Biken und Skifahren. Das "Bayerische Meer" liegt 35 km östlich. Über die A8 erreicht man Prien am Chiemsee in rund 25 bis 30 Minuten. Perfekt für Wassersport und Ausflüge.

Bad Aibling bietet die perfekte Kombination aus Alpin- und Seenähe bei exzellenter Verkehrsanbindung.

## Sonstige Angaben

Heizungsart: Wärmepumpe  
Befuerung/Energieträger: Wärmepumpe  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Baujahr: 2010  
Energiekennwert: 31 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: A

Unsere persönliche Bitte an Sie:

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre komplette Postanschrift und Ihre Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme per Email immer mit anzugeben.

Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Verkäufer und/oder Dritten erhalten haben.

Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

Provisionshinweis:

2,5 % Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.  
Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.











